

播磨町土山駅北周辺地区まちづくり検討業務委託仕様書

1. 業務の名称

播磨町土山駅北周辺地区まちづくり検討業務

2. 業務の目的

本業務は、土山駅北周辺地区において、まちづくりを推進するにあたり、土山駅前自治会・土山駅北地区まちづくり推進協議会・播磨町が令和5年度に策定したまちづくりコンセプトを踏まえ、まちづくりに係る基本構想の策定を目的とする。

3. 履行期間

契約締結の翌日から令和7年3月25日まで

4. 対象区域

本業務の対象区域は、次の図とおりとする。

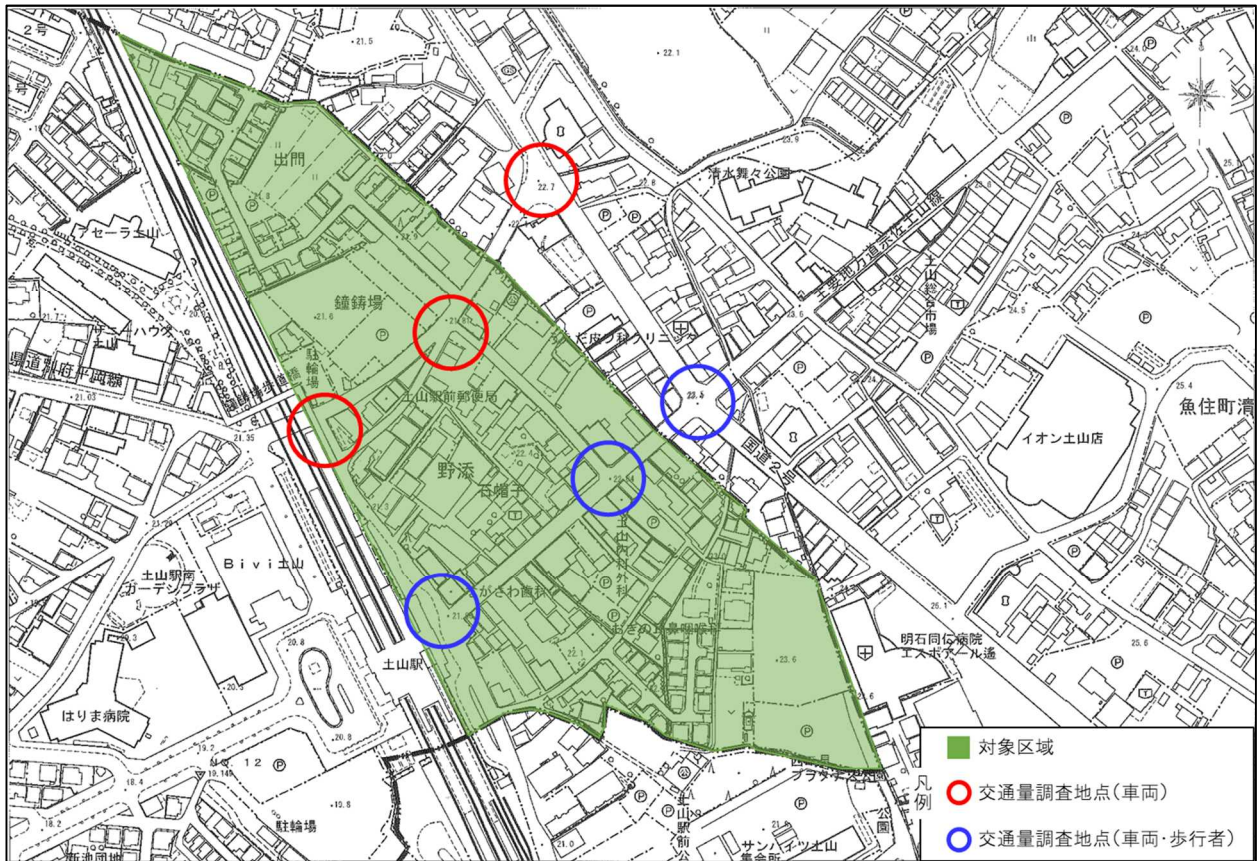


図 1 対象区域図

## 5. 業務内容

まちづくり基本構想策定に向け、概ね次の業務を行うものとする。

### (1) 現況調査

#### (i) 土地・建物利用状況の把握

##### (ア) 土地利用状況

土地利用状況は、対象区域内の登記事項を整理し、必要に応じて現況確認を実施するものとする。

##### (イ) 建物利用状況

建物利用状況は、対象区域内の登記事項、建物階数、建物年数、建築面積、容積率及び建築構造を整理し、必要に応じて現況確認を実施するものとする。

#### (ii) 公共施設等の現況把握

##### (ア) 公共施設（道路等）の現況調査

公共施設（道路等）は、道路台帳等の既存資料及び現地調査に基づき、整備状況を整理するものとする。

##### (イ) 社会的条件調査

社会的条件は、対象区域内の人口や世帯数を整理するとともに、社会的圏域（行政区、町丁目界、自治会など）を整理するものとする。

##### (ウ) 公益施設の現況調査

公益施設は、位置や利用状況を整理するものとする。

#### (iii) 交通量調査・交通解析

##### (ア) 交通量調査

交通量調査は、主要な交差点6か所を対象に実施するものとする。なお、主要な交差点6か所のうち3か所は、歩行者の交通量も調査するものとする。

調査方法等については、少なくとも下記のとおり行うことを想定している。

・観測日数 : 1日

・観測時間帯 : JR土山駅発着の始発～終電の時間帯である午前5時～翌日午前0時の間

##### (イ) 交通解析

交通解析は、交通量調査を実施した地点において、交差点需要率に係る解析を実施するものとする。

### (2) 整備・誘導計画案策定

#### (i) 上位計画や関連計画等の整理

上位計画や関連計画等は、対象区域内における各計画及び法定条件（都市計画情報等）の位置づけを整理するものとする。

#### (ii) 地区整備における課題整理

地区整備にあたり、現況調査に基づく公共施設等の課題整理を行うものとする。

#### (iii) 地区整備における基本方針

地区整備における基本方針は、土地・建物利用状況、公共施設等に係る地域の課題及び誘導すべき都市機能等を踏まえ、地区整備における目標等を設定し、ゾーニングを検討するものとする。

する。

(iv) 地区整備手法の検討

地区整備手法は、基本方針をもとに土地利用計画を検討し、エリアごとに事業手法を検討するものとする。

(v) 民間事業者（デベロッパー）へのサウンディング調査

民間事業者（デベロッパー）へのサウンディング調査は、区画整理事業及び市街地再開発事業に関わるデベロッパーを対象とし、住宅地・商業地として需要があるのか、マーケット等を整理するものとする。

(vi) 整備・誘導計画案（まちづくり基本構想）策定

整備・誘導計画案（まちづくり基本構想）は、エリアごとに策定するものとする。

(3) 整備プログラム策定

(i) 整備プログラム策定

整備プログラムは、整備・誘導計画案（まちづくり基本構想）をもとに、エリアごとの整備方針・スケジュールを作成するとともに、課題を整理するものとする。

(ii) 説明会等運営支援

整備・誘導計画案（まちづくり基本構想）や整備プログラムをもとにした事業化に向け、権利者の意識向上等を目的に説明会等を自治会等地元組織と打合せの上、企画するとともに、資料の作成、説明を含む当日の運営、議事録の作成等を行う。

【留意事項】

- ここに示す業務内容は最低限必要な事項を示したものであり、受託者は、当該事業を充実させ、また効果的に実施するための提案を積極的に行うものとする。
- 業務にあたっては、地元住民、地権者及び関係者との良好な関係構築を常に念頭におき、国・兵庫県・播磨町の関連計画・施策との整合性についても保持しながら従事すること。
- 打合せ協議は、着手時、中間1回、成果品納入時とし、計3回程度行うものとし、管理技術者が立ち会うものとする。播磨町又は受託者が必要と判断した場合には、適宜協議を行うものとする。打合せ協議実施後は、受託者は速やかに記録簿を作成し、播磨町へ提出するものとする。
- 本業務は、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）表イ15-（1）-1第3項の住宅地区改良事業等（住宅地区改良事業等計画基礎調査事業）として実施することを予定している。

については、住宅地区改良事業等対象要綱（平成17年8月1日国住整第38-3号）第2用語の定義 十三 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業（2）整備プログラム策定、及び、住宅地区改良事業等補助金交付要領（平成13年3月30日国住整第742号）第4補助金の額 9.住宅地区改良事業等計画基礎調査事業（2）整備プログラム策定 について、適切に理解した上、業務を実施すること。

なお、補助金の交付が決定しない場合であっても、本業務は予定どおり実施する。

6. 受託者の責務

受託者は、業務の目的を理解して最高の技術を発揮するよう努めるとともに、必要と考えられる場

合においては、本仕様書に定められていない内容であっても、積極的に提案を行い、委託者と協議のうえ、誠意をもって対応するものとする。

#### 7. 一括再委託等の禁止

受託者は、業務の全部を一括して第三者に委託し、請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、委託者の承諾を得なければならない。

#### 8. 資料の貸与

播磨町が所有している資料（電子データを含む。）で、業務に必要なものは、受託者に貸与するものとする。

#### 9. 個人情報の取扱い

個人情報の取扱いは、播磨町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第26号）によるものとする。

#### 10. 成果品

##### (1) 最終成果品

本業務は、次の二つを最終成果品とし、播磨町都市基盤部都市計画課に納入するものとする。

##### ①業務報告書 2部

業務報告書は、A4縦製本（A3の図表等は折込みとする。）とする。

##### ②業務報告書等の電子データ 1式

業務報告書等の電子データは、DVD-R又はCD-Rで提出するものとする。

電子データは加工可能な電子データ及びPDFデータを納品すること。

##### (2) 中間成果品

本業務履行期間中、関係機関等へ本業務に係る報告のための各種資料等中間成果品の提出依頼があった場合は、指定される日までに円滑に対応すること。

##### (3) 著作権

本業務において作成された成果品の著作権は、播磨町に帰属するものとする。

#### 11. その他

(1) 受託者は、関係法令を遵守し、業務上知り得た内容を他人に漏らしてはならない。

(2) 受注者は、本業務の着手前に作業工程表を提示し、作業計画について事前協議しなければならない。なお、仕様書に定めるもののほか業務遂行上必要となる事項が生じた場合は、その都度協議するものとする。